

voorstel aan de raad

onderwerp

vaststelling bestemmingsplan kern Sleeuwijk

samenvatting

Het ontwerp bestemmingsplan voor de kern Sleeuwijk heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen ingediend. Een aantal van deze zienswijzen leidt tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Daarnaast zijn er een aantal ambtelijke aanpassingen. In bijgevoegde nota van zienswijzen zijn alle reacties en wijzigingen aangegeven. Geadviseerd wordt om de raad voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

beslispunten

- Het bestemmingsplan Kern Sleeuwijk, inclusief nota van zienswijze bestemmingsplan kern Sleeuwijk gewijzigd vast te stellen
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en de VROM-inspectie verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen het eerder bekend maken van de vaststelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 lid 4 Wro
- Geen exploitatieplan vaststellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is door het sluiten van anterieure exploitatieovereenkomst

bijlagen n.b. bijlagen zijn ter inzage in de raadskamer en via de website>bestuursstukken

Nota van zienswijzen bestemmingsplan kern Sleeuwijk

volgnummer

12047

datum voorstel

17 april 2012

portefeuillehouder

D. Prosman

medewerker

Rianne de Graaf

unit

ruimte

telefoon

342

e-mail

rianne.de.graaf@werkendam.nl

commissie

datum commissie

datum raad

Aan de raad van de gemeente Werkendam

1. Inleiding

Vanaf 20 januari 2012 heeft het ontwerpbestemmingsplan Kern Sleeuwijk gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar is een overwegend conserverend plan voor de kern Sleeuwijk inclusief de bedrijventerreinen 't Zand en de Hoogjens. Het centrum de Es en de ontwikkelingen aan de Transvaal en Eikenlaan maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Voor de kern van Sleeuwijk gelden nu verschillende bestemmingsplannen met een verscheidenheid aan regels. Daarnaast zijn de bestemmingsplannen niet altijd meer in overeenstemming met de werkelijkheid. Tevens zijn de inzichten die een rol spelen bij het opstellen van bestemmingsplannen in de loop der tijd gewijzigd. Het voorliggende bestemmingsplan biedt een actuele en eenduidige juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bouwwerken binnen het plangebied.

2. Beleidskader, doel en effect

Op grond van artikel 3.8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) moet de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van ter inzage legging beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld zal deze vaststelling binnen twee weken bekend gemaakt moeten worden.

3. Argumenten en kanttekeningen

Het uitgangspunt bij de opstelling van dit bestemmingsplan is om de vigerende situatie in principe over te nemen uit het huidige bestemmingsplan. Voor grote delen van het plangebied verandert er niet veel. Wat er wel is veranderd is het volgende.

- Alle verleende vrijstellingen en ontheffingen zijn verwerkt in het plan;
- De regels zijn net als bij de onlangs vastgestelde bestemmingsplannen voor Kern Nieuwendijk en Kern Werkendam, afgestemd op de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) waarbij goed is gekeken naar de bouwmogelijkheden bij woningen;
- De hoofdgroenstructuur is opgenomen overeenkomstig het vastgestelde groenstructuurplan;
- De archeologische verwachtingswaarden zijn als dubbelbestemming opgenomen met bijbehorende regels;
- De cultuurhistorische waarden zijn, vooruitlopend op een nog vast te stellen beleid voor cultuurhistorie, verwerkt in dit bestemmingsplan. Hoewel hiervoor nog geen beleid is opgesteld, worden de cultuurhistorische waarden wel in dit plan meegenomen omdat dit per 1 januari 2012 verplicht is gesteld. De inhoud is gebaseerd op de erfgoedkaart in overleg met de Monumentencommissie.

4. Financiën

Het bestemmingsplan Kern Sleeuwijk is een conserverend plan, zonder nieuwe bouwprojecten. Het is immers het vastleggen van de bestaande situatie. Het vaststellen van een exploitatieplan kan daarom op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening achterwege blijven

5. Aanpak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 21 oktober 2011 gedurende 3 weken ter inzage gelegen. Daarnaast heeft op 2 november 2011 een inloopavond plaatsgevonden in de Bolderik in Sleeuwijk. Hierop zijn 6 inspraakreacties ontvangen van burgers en 4 overige reacties. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 20 februari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 8 zienswijzen ingediend. De beantwoording van deze zienswijzen is gedaan in de bijgevoegde nota van zienswijze.

Naast deze ingediende zienswijzen zijn nog een aantal ambtelijke wijzigingen in de regels en verbeelding. Ook deze zijn vermeld in de bijgevoegde nota van zienswijze.

6. Communicatie en burgerparticipatie

Geadviseerd wordt om de raad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen. Na vaststelling wordt dit besluit gepubliceerd in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en in het Altena Nieuws. De reclamanten worden per brief op de hoogte gesteld. Tegen de gewijzigde delen staat voor belanghebbende ook beroep open.

7. Regionale en lokale aspecten

Nvt.

8. Besluit

Wij stellen u voor, het bijgevoegde raadsbesluit vast te stellen.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Werkendam
de secretaris,

drs. H.A. Koenen

de burgemeester,

mw drs. C.G.J. Breuer

raadsbesluit

volgnummer

12047 *gew*

onderwerp

vaststelling bestemmingsplan kern Sleeuwijk

De raad van de gemeente Werkendam,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders,

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening

overwegende dat het bestemmingsplan een actualisatie is van de huidige bestemmingsplannen van de kern Sleeuwijk inclusief de bedrijventerreinen Zand en de Hoogjens. Het centrum De Es en de ontwikkelingen aan de Transvaal en Eikenlaan maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan met uitzondering van het centrumplan en de bedrijventerreinen;

het ontwerp bestemmingsplan kern Sleeuwijk vanaf 20 januari 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen met de mogelijkheid een zienswijze in te dienen.

tegen het ontwerp kern Sleeuwijk acht zienswijzen zijn ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie zijn voorzien in de nota van zienswijzen, waaraan de raad zich conformeert.

besluit:

1. Vast te stellen het Bestemmingsplan Kern Sleeuwijk, inclusief Nota van Zienswijzen Kern Sleeuwijk, waarin de volgende wijzigingen zijn opgenomen:

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen op de toelichting

Nr.	Wijziging
1	Tabel onder hoofdstuk 2.3.3.5 aanvullen met het bedrijf Mineral Services BV aan de Esdoornlaan 19a

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen op de verbeelding:

Nr.	Wijziging
1	Kastanjelaan 12 wordt het hoofdbouwvlak vergroot en de aanduiding beroep aan huis opgenomen.
2	Notenlaan 48 wordt het hoofdbouwvlak aangepast overeenkomstig het vorig bestemmingsplan en de feitelijke situatie.
3	De aanduiding waarde archeologie 3 weghalen

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen in de regels

Nr.	Wijziging
1	toevoegen artikel 5.4.4 Afwijken grotere bouwhoogte, Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, onder d, voor de bouw van een bedrijfsgebouw met een hogere bouwhoogte, mits:

	1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 10 m; 2. er geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de zich daarop bevindende bouwwerken plaatsvindt. Dit betekent onder andere dat de bezonning en het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad.
2	Artikel 30.2 lid h aanpassen door artikel 16 te wijzigen in artikel 18
3	Artikel 30.2 lid d vervangen door: de vaststelling van de goot- en nokhoogte dient zodanig plaats te vinden dan er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid.

Ambtelijke aanpassingen:

Regels

Nr.	Wijziging
1	Artikel 18.6.3 onder h: lid verwijderen. De opgenomen maximale m2 is voldoende om het aantal kamers te beperken.
2	Artikel 5.2.1 en 5.2.3 toevoegen: de afstand van gebouwen tot de as van een ontsluitingsweg tenminste 11,5 meter is. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter is.
3	Er is aan de kerkeinde 4 een bouwaanduiding opgenomen bijgebouwen, maar in de regels is hier niets over vermeld. Artikel 18.2.3 moet worden aangevuld met dat ter plaatse van de aanduiding bg er alleen binnen de aanduiding bijgebouwen mogen worden opgericht.
4	Voor de woningen Rijsstraatweg 45, 47, 49 en 51 ook een aanduiding opnemen, waarbinnen aangebouwde bijgebouwen mogen worden opgericht, dit in verband met het achterliggende bedrijf aan de Hoogjens 10.
5	Artikel 22.2 als volgt wijzigen: Voor het bouwen gelden de volgende regels: 22.2.1 Verbod Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde Archeologie 1 mede bestemde gronden. 22.2.2 Uitzonderingen Het onder 22.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op: a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek, of b. bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 0.30 meter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of c. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 50m2 bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen, of ; d. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits: 1. de bestaande fundering wordt gebruikt; 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid e. gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vonstlaag
6	Artikel 23.2 als volgt wijzigen: Voor het bouwen gelden de volgende regels: 23.2.1 Verbod Het is verboden om te bouwen of te laten bouwen op de voor Waarde Archeologie 2 mede bestemde gronden. 23.2.2 Uitzonderingen Het onder 22.2.1 genoemde verbod is niet van toepassing op: a. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek, of

	b. bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 0.30 meter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of c. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 100m² bedraagt en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemmingen, of ; d. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits: 1. de bestaande fundering wordt gebruikt; 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid e. gronden waarvan kan worden aangetoond dat reeds verstoring heeft plaatsgevonden die dieper reikt dan de te verwachten archeologische vondstlaag
7	Artikel 23.1 aan te vullen met de tekst: middelhoge archeologische verwachtingswaarden
8	Een extra artikel toevoegen met als titel: Waarde Archeologie 5. De inhoud van de bij dit nieuwe artikel behorende regels is identiek aan artikel 23, met uitzondering van de dieptebepaling en de oppervlaktemaat. Bij Waarde Archeologie 5 wordt een diepte van 3 meter en een oppervlakte van 100 m ² opgenomen.

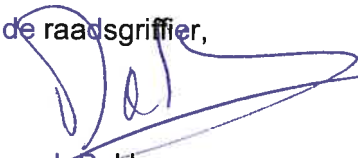
Verbeelding:

Nr.	Wijziging
1	Oude weg: de tuin bestemming wijzigen in wonen. Perceel is in gebruik als achtertuin van woningen aan de Rijksstraatweg.
2	Oude weg: Woonbestemming opnemen voor de woning Rijksstraatweg 30. Deze woning was wegbestemd in het huidige bestemmingsplan, maar is al jaren een woning.
3	Oude weg: Een deel van de achtertuin van de kerk is verkocht aan Rijksstraatweg 24. De bestemming van dit deel wijzigen van maatschappelijk naar wonen.
4	Kastanjelaan 26a: detailhandel wijzigen in wonen en tuin en goot en nokhoogte van 6 en nok van 10 opnemen.
5	Niet alle A watergangen waren als water bestemd in overleg met het waterschap is dit aangepast.
6	Hoogjens 31 hier is een aanduiding bedrijfswoning opgenomen, maar dit is niet juist. Hoogjens 33 is de bijbehorende bedrijfswoning.
7	Hoogjens 10 perceel uit het bestemmingsplan halen, omdat hier een apart bestemmingsplan voor wordt opgesteld.
8	Rijksstraatweg 45,47,49 en 51 krijgen een aanduiding dat maximaal 12 meter vanaf de voorgevel aangebouwde bijgebouwen mogen worden opgericht. Dit in verband met het achterliggende bedrijf aan de Hoogjens 10.
9	Het gebied met de Waarde Archeologie 2 deels wijzigen in Waarde Archeologie 5 conform het archeologiebeleid.

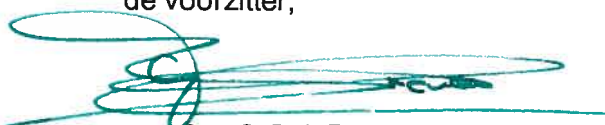
2. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en VROM-inspectie verzoeken te verklaren geen bezwaar te hebben tegen het eerder bekend maken van de vaststelling van het bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.8 lid 4 Wro

Aldus besloten in de openbare vergadering
van de raad van de gemeente Werkendam van 22 mei 2012

de raadsgriffier,

mr.  Bakker

de voorzitter,


mw drs. C.G.J. Breuer